

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi setiap individu dalam masyarakat, karena selain mempunyai hubungan yang erat dengan keberadaan individu dalam lingkungannya dan kelangsungan hidupnya, juga mempunyai nilai ekonomis yang dapat dicadangkan sebagai sumber pendukung kehidupan manusia di masa mendatang.<sup>1</sup>

Indonesia disebut Negara agraris yang dimana wilayah pertaniannya pun begitu luas dan baik sekali untuk bertani. Dengan luasnya wilayah Indonesia ini khususnya wilayah daratan sampai saat ini masih banyak sekali wilayah Indonesia yang masih kosong dan tidak di pakai oleh pemerintah Indonesia maupun oleh masyarakat itu sendiri.<sup>2</sup>

Indonesia juga dapat di katakan Negara hukum karena semua hal yang diatur oleh negara Indonesia itu berdasar pada Hukum. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menjadi dasar awal seluruh aturan hukum yang ada dan dibuat oleh pemerintah indonesia demi mewujudkan Negara Indonesia yang lebih baik.

---

<sup>1</sup> Surojo Wingjodipuro, *Pegantar dan asas-asas hukum adat*. Cetakan pertama, Gunung Agung, Jakarta, 1982, Hlm.197

<sup>2</sup> *Ibid*

Dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar Republik Indonesia yang dimana berbunyi:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Melihat ketentuan Pasal di atas bahwa Negara sebagai organisasi tertinggi di Indonesia mempunyai kewenangan untuk mengatur dan memanfaatkan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Bahwa yang dimaksud dengan bumi adalah di atas bumi (Hak atas tanah) kemudian ditanam di bumi.<sup>3</sup>

Negara dalam pelaksanaan tugasnya, baik itu bersifat keperdataan maupun kenegaraan, maupun tidak bersifat keduanya dapat memberikan kemudahan seseorang atau badan untuk memperoleh manfaat dari Hak Menguasai Negara tersebut.<sup>4</sup>

Salah satu bentuk dikuasai Negara yaitu dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria Indonesia lebih di kenal dengan UUPA yang di dalamnya mengatur salah satunya mengenai bumi yaitu hak atas tanah.<sup>5</sup>

Dalam UUPA juga di cantumkan bahwa Negara hanya menguasai saja, karena mengingat bahwa UUPA ini menganut doktrin “*tenure*” yang berarti

---

<sup>3</sup>A.P.Parindungan.*Hak pengelolaan menurut sistem UUPA*.CV,Mandar maju.Bandung:1994.Hlm 3

<sup>4</sup>*Ibid*

<sup>5</sup>Boedi harsono.*Hukum agraria Indonesia. sejarah pembentukan uupa , isi dan pelaksanaanya*.jilid 1.Djambatan:Jakarta:2008.Hlm 1

menguasai.<sup>6</sup> Negara telah menggariskan tentang adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut dengan tanah. Tanah itupun dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta oleh badan hukum.

Perkataan di atas menerangkan antara lain bahwa Negara sebagai organisasi tertinggi mempunyai kekuasaan yang lebih tinggi dari seluruh rakyat, sehingga dapat disimpulkan bahwa kekuasaan tertinggi suatu Negara berada ditangan Negara itu sendiri. Arti dari “dikuasai” tersebut bukanlah arti “dimiliki” namun memberi pengertian bahwa Negara sebagai organisasi tertinggi mempunyai wewenang untuk melakukan<sup>7</sup> mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan, untuk menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari bumi, air dan ruang angkasa), untuk menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Namun, tetap dengan satu tujuan yaitu untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.

Selanjutnya dari hak menguasai Negara tersebut, Negara dapat memberikan hak atas tanah kepada subyek hukum yaitu orang atau badan hukum. Mengenai hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna

---

<sup>6</sup> *Loc.cit*, Hlm.4

<sup>7</sup> Memory penjelasan atas undang-undang pokok agraria.Hlm 27

bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak lain yang selanjutnya diatur dalam peraturan lain.

Salah satu hak atas tanah yang dapat diberikan oleh Negara tersebut yaitu Hak Guna Bangunan. Adapun yang dimaksud Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu atau terbatas.<sup>8</sup>

Mengenai subyek dari hak guna bangunan tersebut berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria yaitu bahwa hak guna bangunan yang boleh memilikinya ialah Warga Negara Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.<sup>9</sup>

Pengaturan lebih lanjut mengenai hak guna bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai

Dalam praktik, terjadi Hak Guna Bangunan yang berdiri atas tanah Hak Milik yang terletak di Rancaekek, tepatnya di Kelurahan Rancaekek, Kecamatan Rancaekek Wetan, Kabupaten Bandung yang dimiliki oleh perseorangan sejak tahun 1988.<sup>10</sup>

Pada tahun 1992, terjadi Perjanjian kerja sama antara pihak KUD Wahana Karya dengan PT.ED selaku pihak yang ditunjuk oleh pemilik tanah. Perjanjian ini

---

<sup>8</sup> Kartini Muljadi. *Hak-hak atas tanah*. Kencana. Jakarta: Mei 2003.

<sup>9</sup> *Ibid*, Hlm. 189

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Dadan Hendani selaku wakil direktur dari Pasar Wahana rancaekek tanggal 06 maret 2015

berisi tentang proyek pembangunan sebuah pasar yang akan berdiri di atas tanah hak milik tersebut dengan status bangunan berupa hak guna bangunan. Serta pasar tersebut di kelola secara bersama-sama baik oleh KUD Wahana Karya maupun oleh PT.ED. Perjanjian kerjasama ini dibuat dihadapan Notaris dan mengikat para pihak sejak tahun 1992.<sup>11</sup>

Pada tahun 1993 pasar ini telah selesai dibangun dan mulai dipasarkan kepada masyarakat oleh pihak KUD Wahana Karya maupun pihak PT.ED sebagai pengelola pasar tersebut. Masyarakat dapat memiliki kios dengan cara membelinya yaitu melalui perjanjian jual-beli baik secara tunai maupun kredit dengan persyaratan yang sudah ditentukan oleh pengelola. Masyarakat yang membeli kios pasar tersebut akan mendapatkan haknya berupa hak guna bangunan, artinya hanya bisa menguasai bangunan itu saja tidak dengan tanah dimana bangunan itu berdiri.<sup>12</sup>

Di dalam perjanjian jual-beli bangunan kios yang terjadi antara pihak pengelola dengan pembeli yaitu bahwa hak yang diperoleh yaitu hak guna bangunan dengan ada batas waktu dimana hanya diberi waktu 20 tahun saja dan selanjutnya haruslah membuat perjanjian baru kembali apakah akan di lanjut atau tidak.<sup>13</sup>

Masyarakat pun dapat memperoleh kios tersebut dengan cara sewa melalui perjanjian kontrak kios dengan jangka waktu 1 tahun yang selanjutnya harus di perpanjang kembali jika jangka waktu kontrak telah habis. Konsumen harus

---

<sup>11</sup> *Ibid*

<sup>12</sup> Kartini Muljadi. *Hak-hak atas tanah*. kencana. Jakarta: Mei 2003.

<sup>13</sup> Hasil wawancara dengan Dadan Hendani selaku wakil direktur dari Pasar Wahana rancaekek tanggal 06 maret 2015

mengikuti aturan yang ada dan berlaku di pasar tersebut mengenai hak dan kewajibannya masing-masing.<sup>14</sup>

Setelah 20 tahun berlalu, pemilik tanah tersebut ingin menjual seluruh tanah tersebut, namun para pemilik kios ini membuat surat melalui sebuah organisasi para pemilik kios yang menyatakan bahwa melarang pasar ini untuk di jual atau dialihkan kepada pihak lain.<sup>15</sup>

Kenyataannya pada tahun ini tepatnya 2015, hak guna bangunan tersebut seharusnya sudah tidak berlaku, jika di lihat dari penerbitan salah satu sertifikat hak guna bangunan yang dimiliki yang terbit pada tahun 1993, maka seperti yang tertera dalam perjanjian yaitu hak guna bangunan tersebut hanya berlaku selama 20 tahun yang artinya berakhir pada tahun 2013 lalu.

Pemilik kios dinilai telah melakukan wanprestasi yaitu dengan tidak mematuhi aturan yang dimana jika jangka waktu telah habis, mereka diwajibkan untuk membuat perjanjian baru dengan pengelola dan wajib memneuhi kewajiban mereka seperti membayar sewa tanah dimana letak kios tersebut berdiri dan juga aturan lain yang sudah disepakati saat melakukan perjanjian jual beli bangunan kios tersebut pada tahun 1993.

---

<sup>14</sup> *Ibid*

<sup>15</sup> *Ibid*

Pemilik kios tersebut tidak melakukan hal tersebut karena merasa itu adalah kios miliknya yang sepenuhnya dikuasai oleh mereka. Kenyataannya itu adalah kewajiban mereka karena memang sudah habis hak mereka dan juga kewajiban mereka untuk membayar sewa tanah tersebut. Dengan adanya hal itu, maka pemilik ingin menjualnya karena memang sudah habis masa berlakunya.<sup>16</sup>

Berdasarkan uraian penjelasan yang dipaparkan di atas, maka Penulis tertarik untuk menulis sebuah penulisan hukum dengan judul:

**“HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK MILIK PERSEORANGAN DI PASAR WAHANA KARYA RANCAEKEK KELURAHAN RANCAEKEK, KECAMATAN RANCAEKEK WETAN, KABUPATEN BANDUNG BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA”**

---

<sup>16</sup> *Ibid*

## **B . Identifikasi Masalah**

1. Bagaimana perlindungan hukum pemilik Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik perseorangan?
2. Bagaimanakah akibat hukum perjanjian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik perseorangan di pasar wahana Rancaekek ?

## **C . Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui tentang perlindungan hukum bagi pemilik hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik perseorangan.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari hak guna bangunan di atas tanah hak milik di pasar wahana rancaekek.

## **D . Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan Teoritis

Kegunaan teoritis ini di harapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum yang khususnya dalam hukum agraria dan hukum tanah dan lebih khusus lagi mengenai Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Milik.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pembinaan, pembangunan dan pembaharuan dalam hukum agraria Indonesia khususnya dalam hukum tanah yang mengatur Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik dan juga dapat membantu Notaris PPAT, masyarakat dan pemilik hak atas tanah.

## E. Kerangka Pemikiran

Begitu luasnya hak menguasai Negara ini, namun menurut Pasal 2 ayat 2

UUPA yaitu :

- “ a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hokum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa
- c. Menentukan dan mengatur antara hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum yang menyangkut bumi, air dan ruang angkasa.”

Pemerintah telah mengeluarkan berbagai macam peraturan yang resmi di keluarkan oleh Negara, salah satunya adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria(UUPA).<sup>17</sup>

Hak atas tanah adalah hak yang dapat didapatkan rakyat Indonesia untuk tujuan kepemilikan atau pemanfaatan lahan yang dapat di miliki sesuai dengan fungsinya dan keperluannya baik untuk di miliki selamanya ataupun dimiliki selamanya sesuai dengan hukum yang berlaku.<sup>18</sup>

Maka dengan adanya hal tersebut , UUPA pun mengatur akan hal yang ada di atas itu yang dimana yang berlaku mengenai hal itu adalah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Negara dan nasional. Sama halnya dengan tanah, suatu tanah itu telah di atur mengenai haknya yang dapat dimiliki dan diperoleh oleh setiap masyarakat yang membutuhkannya dan setiap hak atas tanah itu memiliki fungsi sosial dan tidak bertentangan dengan aturan Negara yang telah ada. Semua hak atas tanah itu hanya boleh dimiliki dan didapatkan haknya yang

<sup>17</sup> Ida Nurlinda.*Prinsip-Prinsip Pembaharuan Hukum Agraria*.Rajawali Pers.Jakarta:2009

<sup>18</sup> Kartini Muljadi.*Hak-hak atas tanah*.kencana.Jakarta:Mei 2003.Hlm. 6

peruntukannya hanya untuk orang yang berwarganegara Indonesia dan berkedudukan di Indonesia baik orang perorangan maupun badan hukum. Untuk badan hukum pun harus yang didirikan di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.<sup>19</sup>

Pasal 16 ayat 1 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang dasar-dasar pokok agraria Indonesia yaitu :

- “ a. Hak milik  
 b. Hak guna usaha  
 c. Hak guna bangunan  
 d. Hak pakai  
 e. Hak sewa  
 f. Hak membuka tanah  
 g. Hak memungut hasil hutan  
 h. Hak-hak yang lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan di tetapkan dengan undang-undang serta hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 “

Hak milik adalah hak atas tanah yang memberikan kebebasan kepada si pemilik tanah untuk melakukan apa saja terhadap tanah yang dimiliki. Adapaun dalam Pasal 20 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang dasar-dasar pokok agraria Indonesia menyatakan bahwa:

“ Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Hak milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, ini dapat dilihat dari pengertian hak milik tersebut ialah hak yang turun-temurun, maksudnya adalah bahwa hak milik tersebut yang di miliki seseorang bisa di berikan kepada keturunan

---

<sup>19</sup> Kartini Muljadi. *Hak-hak atas tanah*. kencana. Jakarta: Mei 2003. Hlm. 11

dari seseorang tersebut atau dengan kata lain bahwa suatu bidang tanah yang berstatus hak milik seseorang dapat di wariskan kepada keturunannya.<sup>20</sup>

Adapun mengenai pengertian hak guna bangunan adalah hak yang dimiliki oleh seseorang, dimana ia hanya dapat menguasai bangunannya saja tanpa bisa menguasai tanah dimana bangunan itu berdiri. Dalam Pasal 35 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang dasar-dasar pokok agraria Indonesia yaitu:

- “ (1). hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun,  
(2). namun atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat di perpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.  
(3). hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. “

Ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna bangunan ini selanjutnya di atur juga dalam peraturan pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak pakai, undang-uundang ini mengatur mengenai Hak Gun Bangunn (HGB),

Seperti dalam Pasal 19 ini menyebutkan bahwa:

- “ yang dapat memiliki hak guna bangunan adalah :
- a. Warga Negara Indonesia;
  - b. badan hukum yang didirikan sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia dan juga yang berkedudukan di Indonesia. “

---

<sup>20</sup> *Ibid*

Selanjutnya mengatur mengenai pemegang hak guna bangunan yang tidak dapat memenuhi syarat yang sesuai hukum Indonesia di atur dalam pasal 20 yaitu :

- “ (1). Pemegang hak guna bangunan yang tidak dapat memenuhi syarat yang di maksud dalam Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun ia wajib melepaskan atau wajib mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang dapat memenuhi syarat tersebut.  
(2). Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan. Hak tersebut hapus karena hukum “

Selanjutnya mengenai Hak guna bangunan yang di dapatkan tersebut hanya boleh berdiri di atas tanah seperti yang diatur dalam Pasal 21 :

- “Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :
- a. Tanah Negara
  - b. Tanah Hak Pengelolaan
  - c. Tanah Hak Milik “

Mengenai hak guna bangunan di atas tanah hak milik untuk selanjutnya diatur di dalam Pasal 24 yaitu :

- “ (1). hak guna bangunan di atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta  
(2). Tanah pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik wajib didaftarkan pada kantor pertanahan  
(3). Hak Guna Bangunan diatas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2)  
(4). ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran hak guna bangunan atas tanah hak milik diatur lebih lanjut dengan keputusan Presiden.”

Mengenai jangka waktu pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik diatur dalam Pasal 29 yaitu:

“ (1). hak guna bangunan atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun  
 (2). atas kesepakatan antara pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak milik, hak guna bangunan atas tanah hak milik dapat diperbaharui dengan pemberian hak guna bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan. “  
 Mengenai hapusnya hak guna bangunan di atas tanah hak milik, diatur dalam

Pasal 36 ayat (3) yang berbunyi

“ Hapusnya hak guna bangunan atas tanah hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemegang hak milik”.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan sesuatu berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>21</sup>

Suatu perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa :

“ suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. “

Suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat yang sebagaimana telah di atur dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang menyebutkan sebagai berikut :

“untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

---

<sup>21</sup> Subekt,*Hukum perjanjian*,PT.internasa,Jakarta,1979, hlm.1

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal. “

Dari pasal tersebut di atas, dua syarat yang pertama dapat dikategorikan sebagai syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan untuk dua syarat selanjutnya dikatakan sebagai syarat obyektif karena mengenai perjanjian sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>22</sup>

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik.<sup>23</sup>

#### **F. Metode Penulisan**

Metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada di dalam suatu penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.<sup>24</sup> Metode penelitian sangat penting dalam rangka memperoleh hasil penelitian yang memuaskan dan akurat, oleh karena itu penulis melakukan penelitian berdasarkan metode-metode sebagai berikut.<sup>25</sup>

##### 1. Pendekatan Penelitian

---

<sup>22</sup> *Ibid*, Hlm.17

<sup>23</sup> *Ibid*, Hlm.17

<sup>24</sup> Sumardi Suryabrata. *Metode penelitian*. PT. Radja gratindon persada. Jakarta: 2005 Hlm 9

<sup>25</sup> Rony Hanitijo Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta Hlm. 98

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, adalah Yuridis Normatif, yaitu metode yang meneliti bahan pustaka dan bahan-bahan hukum sekunder.<sup>26</sup>Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Hal ini terjadi karena sifat dari penelitian yang dilakukan adalah berupa penelitian normative, sehingga metode kepustakaanlah yang paling sesuai dengan sifat penelitian ini.<sup>27</sup>Teknik pendekatan diatas digunakan untuk mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan perundang-undangan.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan suatu permasalahan yang ada berkaitan dengan status hukum tanah hak milik serta cara pengaturan dan ketentuan mengenai HGB di atas tanah hak milik guna tercapainya unifikasi hukum pertanahan untuk dianalisa berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.<sup>28</sup>

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan metode pendekatan yang digunakan, penelitian ini menggunakan data yang diperoleh dari data sekunder sebagai usaha untuk mendapatkan data yang objektif. Untuk mendapatkan data sekunder tersebut Penulis melakukan studi kepustakaan dengan maksud mengkaji apa yang ada

---

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. *Peneitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. PT.Raja Grafindo Persada. Jakarta:2001, Hlm.13.

<sup>27</sup> *Ibid*

<sup>28</sup> Rony Hanitijo Soemitro. *op. cit.*, Hlm. 116

pada teori dengan yang ada dalam praktiknya. Adapun penelitian kepustakaan yang penulis gunakan dalam skripsi ini adalah:

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan yang didapatkan dari peraturan, perundang-undangan, dokumen hasil-hasil penelitian dari sebuah pasar pribadi

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, yang dapat membantu menganalisis bahan hukum primer, berupa buku-buku teks, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun yang dimaksud adalah kamus hukum, ensiklopedia, dan artikel-artikel baik dari koran, majalah, maupun internet yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

4. Teknik Analisis

Dalam menganalisis data yang relevan dengan kajian, Penulis menggunakan teknik Analisis Kualitatif. Hal tersebut dimaksudkan agar Penulis mendapat kejelasan dari permasalahan yang diteliti dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan menyesuaikan pada fakta-fakta yang ada.